LE POINT EN RECHERCHE

Juillet 2006

Série socio-économique 06-014

Incidences des transformations ethniques sur le marché résidentiel du quartier Rivière-des-Prairies à Montréal

INTRODUCTION

À l'image de bien des villes nord-américaines, Montréal a connu une importante transformation ethno-démographique au cours des dernières décennies par l'apport d'une immigration nouvelle. Le quartier Rivière-des-Prairies n'a pas échappé à ce phénomène. De territoire surtout industriel qu'il était, Rivière-des-Prairies s'est progressivement transformé à partir des années 1980 en un quartier typique de banlieue.

Une étude portant sur le rôle des agents immobiliers et des acheteurs du marché résidentiel entre les années 1996 et 2000[1] avait déjà permis de cerner les multiples manières dont les groupes ethniques – immigrants et non-immigrants – accédaient au marché immobilier de Montréal. Ces travaux avaient démontré que la clientèle provenant des Caraïbes, et notamment celle d'origine haïtienne, éprouvait plus que toute autre des difficultés d'accès au marché immobilier de l'Est de l'île de Montréal.

Parce qu'il englobe quelques espaces géographiques où se dessinent des enjeux particuliers à ces groupes ethniques sur le territoire montréalais, le quartier Rivière-des-Prairies a été retenu comme milieu privilégié pour la présente étude qui observe et analyse les conditions d'accès au marché immobilier des personnes d'origine haïtienne.

L'objectif principal est donc d'étudier les conditions d'émergence du traitement différentiel – réel ou perçu – qui est accordé aux acheteurs d'origine haïtienne et leurs effets sur l'accès au marché résidentiel de Rivière-des-Prairies.

MÉTHODOLOGIE

Une stratégie a été élaborée pour permettre de mieux connaître le marché immobilier du quartier et de saisir les perceptions des principaux acteurs. Elle comportait les quatre volets suivants :

1. L'analyse de l'importance et de la nature des transactions interethniques dans le quartier, sur une période d'observation compatible avec les travaux précédents de l'auteure, soit 1999 et 2000.
2. L'examen des perceptions de l'évolution du marché local par les acheteurs d'origine haïtienne.
3. La définition des modalités de différenciation sociale et ethnique, et leurs effets de confinement pour le territoire concerné.
4. La mise en évidence des modalités de financement hypothécaire de certaines institutions du milieu.

RÉSULTATS

Comme d'autres marchés suburbains, le marché résidentiel de Rivière-des-Prairies a connu un essor pendant les années 1980 et 1990. Le paysage construit a confirmé progressivement la fonction résidentielle de ce quartier de l'île de Montréal. Plusieurs types d'habitation sont apparus dans le quartier. Le long des grands boulevards, on trouve des immeubles résidentiels multifamiliaux, tandis que dans les secteurs adjacents, des résidences unifamiliales et quelques bifamiliales se sont construites pour répondre aux besoins du marché, c'est-à-dire des copropriétés pour les ménages non familiaux ou monoparentaux et des appartements ou maisons unifamiliales et bifamiliales pour les familles avec des enfants.

[1] PARÉ, Sylvie (2001). « Le facteur ethnique dans le choix d'un agent immobilier: les perceptions des acteurs ». Les Cahiers du GRÉS, vol. 2, no 1, p. 41-53.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Par ailleurs, le quartier Rivière-des-Prairies compte une forte population ethnique, particulièrement dans sa partie centrale et centre-ouest. Outre les groupes d'origines canadienne-française, italienne et haïtienne, de nouveaux groupes membres des minorités visibles s'installent dans le quartier, comme c'est aussi le cas dans plusieurs quartiers de Montréal et de la banlieue. Les quartiers se transforment et accueillent la grande diversité ethnique issue de l'immigration des années 1990 et 2000. Les marqueurs d'identité tels la couleur de la peau, le sexe et le statut familial constituent les paramètres d'une transition sociale et ethnique du quartier Rivière-des-Prairies qui, comme d'autres quartiers, n'échappe pas à ce processus.

L'étude montre que l'arrivée du groupe d'origine haïtienne n'a pas eu d'incidence directe sur la valeur des propriétés, et ce, malgré les perceptions d'agents immobiliers de l'Est de l'île de Montréal. En effet, l'hypothèse d'une hausse/baisse de la valeur des propriétés n'a pu être formellement attestée à partir des données de l'échantillon des transactions (200 transactions).

L'étude a toutefois démontré que les propriétés des groupes italiens et canadiens-français appartiennent à des catégories d'évaluation supérieures à la moyenne du quartier (à l'exception des copropriétés). La perception de certains agents immobiliers quant à la valeur moindre des propriétés achetées par les Haïtiens découlerait principalement du fait que ces derniers choisissent plutôt des habitations à prix modeste pour loger leur famille souvent nombreuse, et que c'est simplement la conjoncture du marché qui a changé. En outre, il s'agit le plus souvent d'une première maison.

À l'examen d'un échantillon de transactions ayant eu lieu en 1999 et 2000, les disparités suivantes sont apparues entre les groupes établis à Rivière-des-Prairies depuis les 20 dernières années :

- Les Canadiens français préfèrent deux types d'habitations qui sont disponibles à Rivière-des-Prairies : la copropriété et la maison unifamiliale plutôt modeste.
- Les Italiens du quartier ont, quant à eux, construit de grandes maisons convenant à leur style de vie et à leur conception de la famille élargie.
- Les Haïtiens recherchent des maisons unifamiliales convenables pour loger leur famille – après avoir éprouvé des difficultés sur un marché locatif restreint – et accèdent souvent à leur première propriété en l'achetant des Italiens ou des Canadiens français qui ont construit leur première maison au cours des années 1980.

Des entrevues approfondies menées auprès de 13 acheteurs de Rivière-des-Prairies en 1999 et 2000 ont mis en évidence une collaboration entre acheteurs haïtiens, vendeurs et agents, qui semble la plupart du temps exempte de traitement différentiel perçu. L'analyse des entrevues révèle toutefois que le client change fréquemment d'agent immobilier lorsqu'il recherche une maison et que cette pratique peut cacher des éléments qui laisseraient supposer que la relation d'affaires entre l'agent et l'acheteur ne fonctionne pas. Cet aspect mériterait d'être exploré davantage, car on ne peut écarter la possibilité d'être en présence de certains facteurs systémiques, surtout depuis que l'on sait – près du tiers des répondants l'ayant souligné – que l'orientation (ou le pilotage) de clients potentiels haïtiens vers ce même quartier est pratique courante chez les agents immobiliers.

Cette étude a également révélé que c'est d'abord la vie de banlieue et les prix relativement plus faibles des propriétés qui sont les facteurs déterminants pour la plupart des acheteurs qui décident de s'établir dans ce quartier, en plus de l'attrait du réseau communautaire ethnique qui offre la possibilité de faire garder les enfants par un membre de la famille.

En ce qui concerne le choix du quartier comme milieu de vie, l'hypothèse d'un effet comme le confinement des Haïtiens au quartier Rivière-des-Prairies n'a pu être vérifiée que partiellement. En effet, l'étude démontre qu'il ne s'agit pas de confinement, mais plutôt d'une importante concentration de population, attribuable aux raisons suivantes :

- Le désir de se regrouper auprès de membres de la communauté haïtienne (les « compatriotes ») de Rivière-des-Prairies, tout en demeurant à proximité des quartiers de Montréal-Nord et de Saint-Léonard.
- Les prix du marché et la situation géographique sur l'île de Montréal.
- Le fait que les agents d'immeuble connaissent bien les qualités du quartier et ses attraits pour les clients d'origine haïtienne.

Grâce à la diversité de son paysage, le quartier Rivière-des-Prairies offre un environnement qui répond aux divers besoins des ménages qui y habitent; en outre, les acheteurs qui peuvent dénicher des propriétés en bordure de la rivière bénéficient d'un milieu privilégié. La forte concentration d'Haïtiens peut certainement s'expliquer par la présence d'un réseau de la communauté ethnique, c'est-à-dire la proximité de la famille, des amis et des connaissances nécessaires à l'entraide et à la cohésion sociale. Ainsi, les acheteurs de l'étude s'y retrouvent bien et valorisent surtout des critères d'ordre familial et éducatif dans leur choix de milieu de vie.

Enfin, l'étude indique que les acheteurs d'origine haïtienne, qui entrent sur le marché immobilier, ont plutôt recours à un mode de financement alternatif, car il leur est difficile d'avoir accès à du financement institutionnel.

CONCLUSION

Cette étude exploratoire de la dimension ethnique du marché résidentiel du quartier Rivière-des-Prairies à Montréal s'est révélée instructive à plusieurs égards. Elle a permis une première incursion dans un quartier pluriethnique aux caractéristiques distinctives – la banlieue sur l'île – à une échelle microspatiale. Elle a aussi permis de corroborer des constats livrés par des études précédentes, notamment en matière de choix d'emplacement résidentiel.

Les Haïtiens de Montréal veulent pour la plupart habiter un bungalow. On note une préférence marquée pour la propriété existante, notamment pour des maisons d'environ 25 ans, ce qui correspond à cette étude de Rivière-des-Prairies. C'est un taux d'insatisfaction de 32 % face à leur logement locatif précédent qui a amené les ménages à acheter une maison. Les Haïtiens se sont sentis maltraités sur le marché locatif; environ la moitié des personnes interviewées ont exprimé des perceptions négatives ou ont indiqué qu'elles avaient subi les effets de pratiques discriminatoires. C'est pour ces divers motifs que les Haïtiens nouvellement établis à Rivière-des-Prairies sont passés du statut de locataire à celui de propriétaire, dans une proportion de 42 % par rapport à 56 % pour l'ensemble des immigrants.

Directeur de projet : Kevin Hughes

Consultante pour le projet de recherche : Sylvie Paré

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2006, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 17-07-06

NOTRE ADRESSE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

65217